

Dörverden

## Familienglück mit großem Garten in Dörverden/Westen!

????????? ??????????: 25346014



VON POLL  
IMMOBILIEN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

????? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ????????: 5 • ?????? ????: 780 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ?????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ????????????????

???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

## ?? ??? ????

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| ????????? ???????? | 25346014               |
| ???????????        | ca. 150 m <sup>2</sup> |
| ????? ????????     | ????????????? ??????   |
| ???????????        | 5                      |
| ?????????? ???     | 3                      |
| ???????????        |                        |
| ???????????        | 2                      |
| ???? ????????????  | 1990                   |

|                     |   |
|---------------------|---|
| ????? ????????      | 495.000 EUR   |
| ??????              | ???????????   |
| ???????????         | ???????????????   |
| ???????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????         | ???????   |
| ??????????????????? | ca. 60 m <sup>2</sup>   |
| ???????????         | ?????????, WC<br>???????????, ????,<br>???????????????                                |
| ???????????         | ?????????, ????????   |

???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

## ?????????? ???

|                   |            |
|-------------------|------------|
| ??????????        | ?????????? |
| ??????????        | ?????????? |
| ???? ???????????  | ??????     |
| ??????????????    | 24.03.2035 |
| ???????????????   |            |
| ?????? ???        |            |
| ???? ???????????? | ??????     |

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| ??????????????????? | BEDARF         |
| ???????????         |                |
| ?????? ????????     | 125.00 kWh/m²a |
| ???????????         |                |
| ???????????         | D              |
| ???????????         |                |
| ???????????         |                |
| ?????? ???????????? | 1990           |
| ?????????? ?? ??    |                |
| ???????????         |                |
| ???????????????     |                |

???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

?? ??????



???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

?? ??????



???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

?? ??????



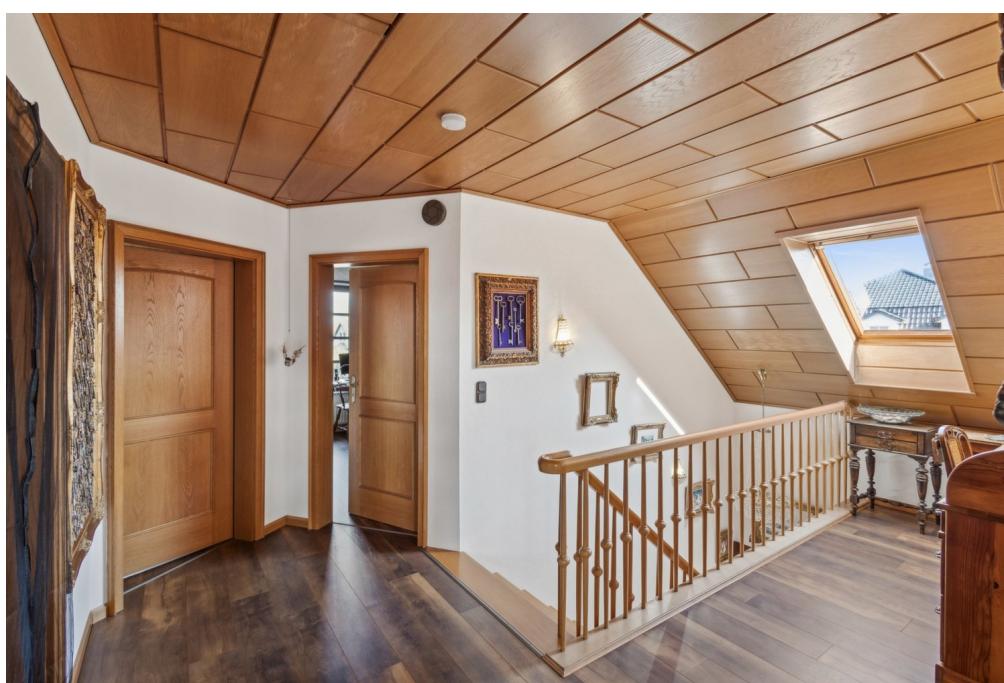
???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

?? ??????



???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

?? ??????



???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

?? ??????



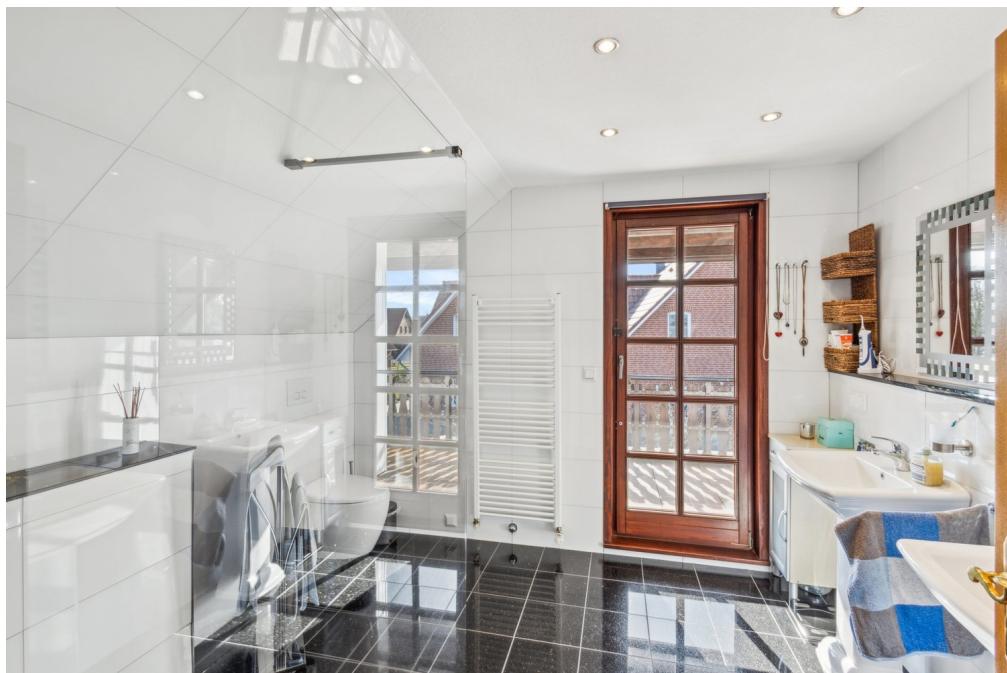
???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

?? ???????



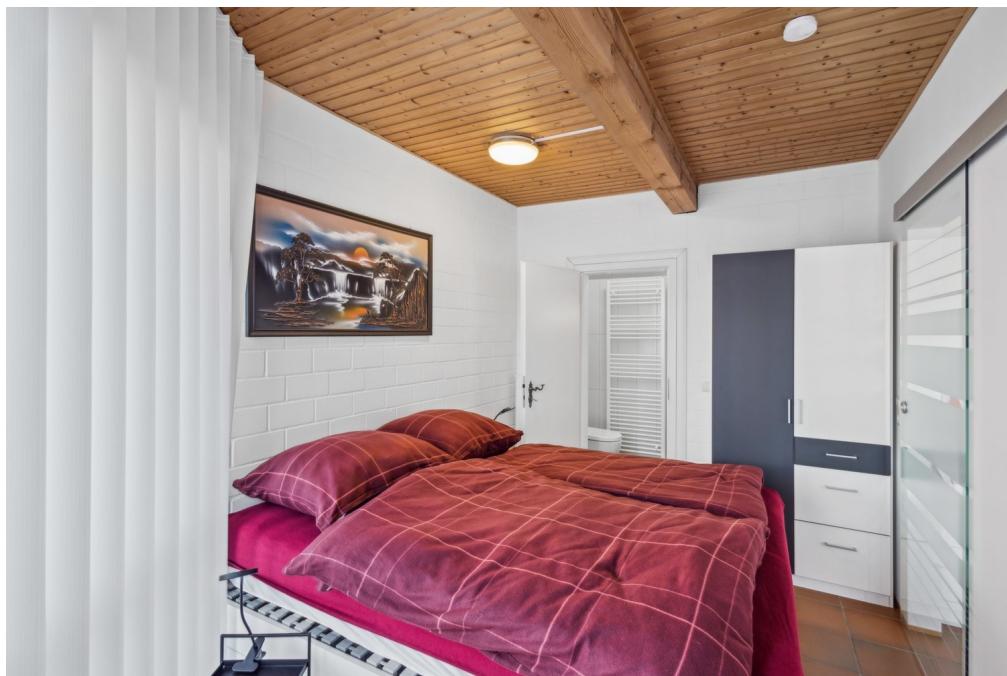
???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

?? ??????



???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

?? ???????



???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

?? ??????

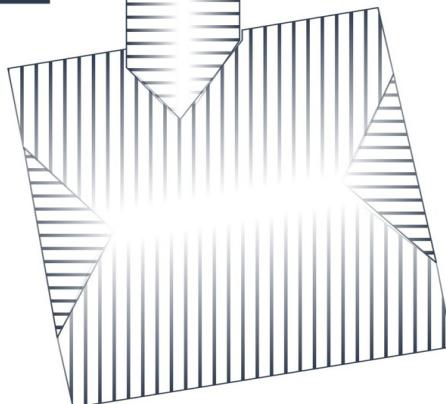
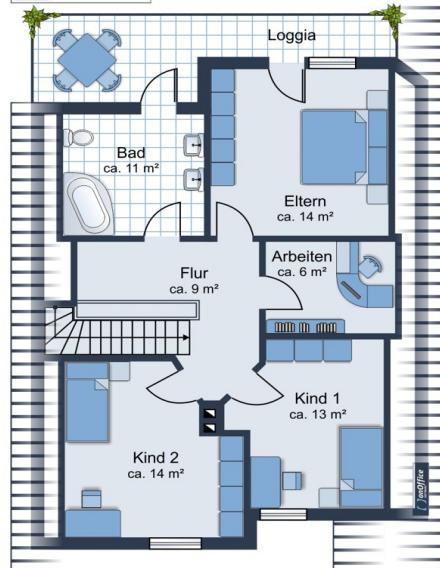


???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

???????



Erdgeschoss



Obergeschoss

????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ?? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ???????.

???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

## ??? ????

Dieses hochwertig modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1990 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 780 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Immobilie präsentiert sich in gehobener Ausstattungsqualität und wurde umfassend modernisiert, um den aktuellen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Die Modernisierungen umfassten unter anderem eine neue Gasheizung, die 2019 installiert wurde, sowie die Isolierung von Dachböden, Decken und Außenwänden.

Das Haus verfügt über fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten. Zwei moderne Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort, wobei eines davon als Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss vorhanden ist. Der Wohnbereich im Erdgeschoss besticht durch eine behagliche Atmosphäre, die durch den klassischen Kamin zusätzlich unterstrichen wird.

Die Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss und im Badezimmer im Obergeschoss sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

Ein Highlight des Hauses ist der großzügige Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit einen wunderbaren Ausblick ins Freie bietet. Die angrenzende Terrasse ist teilweise überdacht und mit einer Markise ausgestattet, wodurch sie zum idealen Ort für entspannte Stunden im Freien wird. Der Garten ist mit einem praktischen Gewächshaus und einer automatischen Bewässerungsanlage ausgestattet, was die Gartenpflege erheblich erleichtert.

Zusätzliche Sicherheitsriegel an Fenstern und Türen im Erdgeschoss bieten ein erhöhtes Maß an Sicherheit. Ein Nebengebäude auf dem Grundstück wurde zu einer zusätzlichen Wohneinheit mit Fußbodenheizung umgebaut und bietet somit weitere Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästeunterkunft oder den eigenen Bereich des Teenagers. Die Nutzungsänderung wurde noch nicht vorgenommen.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie weitere Stellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es eine Werkstatt, die sich bestens für handwerkliche Tätigkeiten oder als Stauraum eignet. Der Balkon im Obergeschoss ergänzt das durchdachte Raumkonzept und bietet einen schönen Rückzugsort im Freien.

Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Potenzielle Käufer erwarten ein modernes Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus Wohnkomfort und funktionaler Ausstattung macht dieses Haus zur idealen Residenz für Familien oder Paare, die Wert auf Platz sowie ein zeitgemäßes Design legen.

Dieses Angebot ist besonders interessant für Menschen, die eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur bevorzugen, umgeben von einer gepflegten Nachbarschaft mit kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Eine Besichtigung lohnt sich, um alle Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu erleben und sich einen umfassenden Eindruck von der Qualität und den Möglichkeiten dieses Hauses zu verschaffen.

???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

## ????????????? ??? ??????

- Baujahr 1990
- Grundstück ca. 780 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 60 m<sup>2</sup>
- Kamin
- Gäste WC mit Dusche
- Sprossenfenster
- Gasheizung von 2019
- Wintergarten
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Bad im Obergeschoss
- Dachböden, Decken und Außenwände neu isoliert
- Sicherheitsriegel an Fenstern und Türen im Erdgeschoss
- Gewächshaus und automatische Bewässerung
- Terrasse mit Glasdach und Markise
- Nebengebäude als Wohnung umgebaut mit Fußbodenheizung
- Garage
- Werkstätten
- Balkon

???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

??? ??? ??? ????????

Westen ist wirklich ein charmanter Ort zum Wohnen! Das Haus mitten im Ort bietet eine schöne Verbindung zur Natur und zur Geschichte, was sicherlich viele Menschen anspricht. Die ökologische Landwirtschaft und die historischen Häuser verleihen dem Dorf einen besonderen Charakter.

Die gute dörfliche Infrastruktur ist ein weiterer Vorteil, da man im Dorf eine Einkaufsmöglichkeit für die notwendigsten Dinge hat und größere Geschäfte nur 5 km entfernt sind. Das macht das tägliche Leben sehr praktisch und planbar.

Die Umgebung des Aller-Leinetals ist ideal für Naturliebhaber, die gerne spazieren gehen oder Fahrradtouren unternehmen.

Zudem ist die zentrale Lage im Dreieck Bremen–Hamburg–Hannover sehr vorteilhaft für Pendler oder für Ausflüge in die größeren Städte. Die Fahrzeiten sind angenehm und ermöglichen es, die Vorzüge der Stadt schnell zu erreichen, während man in einem ruhigen, ländlichen Umfeld lebt.

Wenn Sie mehr Informationen benötigen oder Fragen haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25346014 - 27313 Dörverden

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Thomas Maruhn

---

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: [verden@von-poll.com](mailto:verden@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)